Deutscher Bundestag
13. Wahlperiode

Drucksache 13/2942

08. 11. 95

Beschlußempfehlung und Bericht

des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)

zu dem Gesetzentwurf des Bundesrates
– Drucksache 13/1693 –

Entwurf eines Gesetzes zur Übernahme befristeter Kündigungsmöglichkeiten als Dauerrecht

A. Problem

Das Wohnbau-Erleichterungsgesetz vom 17. Mai 1990 hat für einige eng abgegrenzte Wohnungsteilbestände erleichterte Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters eingeführt. Die Regelungen beinhalten u. a.:

- die Einführung einer Teilkündigung für Nebenräume, die der Vermieter verwenden will, um Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen (§ 564 b Abs. 2 Nr. 4 BGB);
- Ausdehnung der erleichterten Kündigung im vom Vermieter selbst bewohnten Zweifamilienhaus auf Wohngebäude mit drei Wohnungen, von denen mindestens eine durch Ausbau oder Erweiterung entstanden ist (§ 564 b Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BGB);
- Aufhebung des gesetzlichen Kündigungsschutzes bei der Zwischenvermietung von Wohnraum durch juristische Personen des öffentlichen Rechts an Personen mit dringendem Wohnbedarf oder in der Ausbildung befindliche Personen (§ 564 b Abs. 7 Nr. 5 BGB).

Diese Regelungen waren bis zum 31. Mai 1995 befristet.

B. Lösung

Die Befristungen sollen beseitigt werden.

Die Annahme des Gesetzentwurfs wird mehrheitlich empfohlen.

C. Alternativen

- Keine Übernahme von § 564b Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BGB als Dauerrecht.
- Zusätzliche Änderungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland zur Sicherung von Fördermitteln.

D. Kosten

Keine

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

den Gesetzentwurf – Drucksache 13/1693 – unverändert anzunehmen.

Bonn, den 25. Oktober 1995

Der Rechtsausschuß

Horst Eylmann	**Ronald Pofalla**	**Dr. Eckhart Pick**
Vorsitzender	Berichterstatter	

Bericht der Abgeordneten Ronald Pofalla und Dr. Eckhart Pick

I. Zum Beratungsverfahren

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf des Bundesrates zur Übernahme befristeter Kündigungsmöglichkeiten als Dauerrecht in seiner 44. Sitzung vom 22. Juni 1995 in erster Lesung beraten und zur federführenden Beratung an den Rechtsausschuß sowie zur Mitberatung an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau überwiesen.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat in seiner 16. Sitzung vom 28. Juni 1995 mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie der Gruppe der PDS empfohlen, den Gesetzentwurf des Bundesrates mit den sich aus der Stellungnahme der Bundesregierung ergebenden Änderungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland anzunehmen.

Der Rechtsausschuß hat den Gesetzentwurf am 25. Oktober 1995 abschließend beraten. Er empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen bei Stimmenthaltung der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie der Gruppe der PDS, den Gesetzentwurf – Drucksache 13/1693 – unverändert anzunehmen.

II. Zum Inhalt der Beschlußempfehlung

Der Entwurf sieht vor, drei Mietrechtsregelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 564 b Abs. 2 Nr. 4, Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 7 Nr. 5), deren Anwendung bis zum 31. Mai 1995 befristet war, in Dauerrecht zu überführen.

III. Zur Begründung der Beschlußempfehlung

Im Rechtsausschuß herrschte Einvernehmen darüber, daß es zur Behebung der nach wie vor bestehenden Wohnungsnot auch weiterhin erforderlich sei, zusätzlichen Wohnraum durch die Nutzung von Wohnraum- und Ausbaureserven zu schaffen. Deshalb sollten die mietrechtlichen Regelungen in § 564 b Abs. 2 Nr. 4 und in § 564 b Abs. 7 Nr. 5 BGB, deren Geltungsdauer bis zum 31. Mai 1995 befristet war, in Dauerrecht überführt werden. Durch diese Vorschriften wurde die Möglichkeit einer Teilkündigung für Nebenräume, die der Vermieter verwenden will, um Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen, eingeführt (§ 564 b Abs. 4 Nr. 2 BGB) sowie der gesetzliche Kündigungsschutz bei der Zwischenvermietung von Wohnraum durch juristische Personen des öffentlichen Rechts an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf oder an in der Ausbildung befindliche Personen aufgehoben (§ 564 b Abs. 7 Nr. 5 BGB).

Unterschiedliche Auffassungen bestanden hingegen im Rechtsausschuß zu der vom Bundesrat vorgeschlagenen Überführung von § 564 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BGB in Dauerrecht. Durch diese Vorschrift wurde die erleichterte Kündigungsmöglichkeit bei vom Vermieter selbst bewohnten Zweifamilienhäusern auf Wohngebäude mit drei Wohnungen ausgedehnt, von denen mindestens eine durch Ausbau oder Erweiterung entstanden ist. Während die Koalitionsfraktionen dem Vorschlag des Bundesrates zustimmten, war die Fraktion der SPD der Auffassung, daß diese Regelung geeignet sei, ein gespaltenes Mietrecht zu schaffen, das auf Dauer zu einer systematischen Schlechterstellung einer Vielzahl von Mietern führen würde. In ihrem „Bericht über die Wirkungen der mietrechtlichen Instrumente des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17. Mai 1990" (Drucksache 12/42) lege die Bundesregierung dar, daß das Sonderkündigungsrecht für nachträglich ausgebaute dritte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern „qualitativ nur wenig zur positiven Entwicklung des Ausbaus beigetragen" habe. Es gebe daher – nach Auffassung der Fraktion der SPD – keinen Grund für die Annahme, daß eine Übernahme der Regelung in Dauerrecht hieran etwas ändern würde.

Auf der anderen Seite würde eine solche Übernahme dazu führen, daß in Zukunft bereits als Dreiparteienhäuser geplante selbst genutzte Wohngebäude, in denen eine Wohnung nachträglich fertiggestellt werde, grundsätzlich auch unter die erleichterte Kündigungsmöglichkeit falle. Dies bedeute einen gravierenden Eingriff in das bestehende Mietrecht, der abzulehnen sei.

Nach Ansicht der Koalitionsfraktionen sollte hingegen die Befristung in § 564 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BGB beseitigt werden. Andernfalls könne sich ein Vermieter an der Durchführung von Ausbauten oder Erweiterungen seines Wohngebäudes nach dem 31. Mai 1995 deshalb gehindert sehen, weil er das Sonderkündigungsrecht gegenüber seinen Mietern verliere.

Einvernehmen bestand im Ausschuß jedoch wiederum darüber, daß dem Vorschlag der Bundesregierung, das Gesetz um eine Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland zu erweitern, nicht gefolgt werden soll. Die Bundesregierung hält diese Gesetzesänderung für notwendig, weil der Ausbau eines Gebäudes zum Zwei- oder Dreifamilienhaus zum Wegfall von Fördermitteln führen könne. Deshalb enthielten § 100 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und entsprechend § 53 f. des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland bis zum 1. Juni 1995 befristete Sonderregelungen, die ebenfalls als Dauerrecht übernommen und rückwirkend zum 1. Juni 1995 wieder in Kraft gesetzt werden sollten. Aufgrund dieser Ergänzungen wäre gemäß Artikel 104 a Abs. 3 Satz 3

GG die Zustimmung des Bundesrates zu dem Gesetz erforderlich geworden. Dadurch hätte nach Ansicht des Rechtsausschusses die Gefahr einer zeitlichen Verzögerung des Gesetzgebungsverfahrens entstehen können.

Bonn, den 25. Oktober 1995

Ronald Pofalla **Dr. Eckhart Pick**

Berichterstatter

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53113 Bonn
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon: 02 28/3 82 08 40, Telefax: 02 28/3 82 08 44
ISSN 0722-8333